

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 1955.3

# Ortsplanung Zug: Revision Richt- und Nutzungsplanung; 2. Lesung, Festsetzung

**Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission aus den Sitzungen vom 25. November 2008, 2. Dezember 2008, 13. Januar 2009 und 20. Januar 2009**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen in oben erwähnter Angelegenheit gemäss den §§ 14 und 20 GSO nachfolgenden Bericht:

## **1. Ausgangslage**

Nach der Behandlung der Bau- und Zonenordnung im letzten Frühjahr/Sommer fand vom 22. August bis zum 30. September 2008 eine öffentliche Auflage der Resultate der 1. Lesung statt.

Die eingegangenen Einwendungen wurden in vier Sitzungen der BPK nochmals behandelt.

Der vorliegende Entwurf zeigt ein ausgewogenes Regelwerk für die bauliche Entwicklung der Stadt Zug für die nächsten 10 bis 15 Jahre.

## **2. Ablauf der Kommissionsarbeit**

Unsere Kommission behandelte die gegenständliche Vorlage an der ordentlichen Sitzung am

- 25. November 2008 in Neuner-Besetzung
- 2. Dezember 2008 in Elfer-Besetzung
- 13. Januar 2009 in Zehner-Besetzung
- 20. Januar 2009 in Zehner-Besetzung
- 26. Januar 2009 in Siebener-Besetzung

Jeweils in Anwesenheit von Stadträtin Andrea Sidler Weiss, Departementssekretärin Baudepartement Nicole Nussberger und Stadtplaner Harald Klein.

### **3. Erläuterung der Vorlage**

Die Vorlage wurde jeweils durch Stadtplaner H. Klein erläutert. Im Namen der BPK möchte ich dabei die kompetente, sachliche und fundierte Vorgehensweise lobend erwähnen. Alle Fragen wurden umgehen und umfassend beantwortete. Nachgeforderte Unterlagen stets rechtzeitig und in bester Qualität geliefert.

### **4. Beratung**

Die vorliegende Bauordnung ist austariert. Es werden dabei mehr Gebiete zur Einzonung vorgeschlagen als ursprünglich vorgesehen. Die Gebiete sind jedoch bestens über das ganze Stadtgebiet verteilt und ermöglichen jedem Quartier für die nächste Dekade ein vernünftiges Wachstum.

Durch das Anpassen der Arealbebauung (Reduktion der Boni, Geschoszahl und Flächen) wird die zu Starke Verdichtung der letzten Bauordnung revidiert. Die Vorschläge für die Realisierung von preisgünstigem Wohnungsbau sind ein Ansatz zur Schaffung von mehr preisgünstigen Wohnungen in unsere Stadt.

Die vorgeschlagene Bau- und Zonenordnung ist schlank und klar. Sie wurden bis heute nicht durch Ausnahmeartikel und Spezialparagrafen ergänzt. Es ist zu hoffen, dass dies in der zweiten Lesung so bleibt.

### **5. Allgemein**

Die Beratung der Bauordnung, des Zonenplans und der Richtpläne richtet sich in der zweiten Lesung nach den in der öffentlichen Auflage eingegangenen 190 Einwendungen.

Paragrafen, welche in der ersten Lesung vom GGR beschlossen und nicht durch Einwende in Frage gestellt wurden, gelten im Normfall als beschlossen und werden nicht neu beraten.

### **6. Vorprüfung durch die Kantonale Baudirektion**

Die Baudirektion hat den Zonenplan in der Fassung der 1. Lesung geprüft und ist einverstanden, diesen so dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Gleichzeitig wird jedoch festgehalten, dass mit der beschlossenen Variante die Einwohnerkapazität von 29'100 Personen ausgeschöpft sei.

Die Baudirektion gibt dabei folgende Punkte zu bedenken:

Wenn der GGR einen Paragrafen verabschiedet, welcher nach Meinung der Baudirektion und der Regierung dem PBG widerspricht, wird die Ortsplanungsrevision genehmigt, jedoch ohne diesen einzelnen Paragrafen.

Wenn GGR und Stimmberechtigte einen Zonenplan verabschieden, welcher die Kapazität von 29'100 Einwohner überschreitet, führt dies zu einer Nichtgenehmigung der gesamten Ortsplanungsrevision. Der Regierungsrat ist nicht befugt, eine vom GGR beschlossene Einzonung rückgängig zu machen, um so wieder innerhalb der 29'100 Einwohner zu gelangen. Dies liegt im Entscheidungsbereich des GGR.

Gebiete, welche gemäss Vorschlag der Baudirektion nicht dem Baugebiet zugewiesen werden müssten, wären:

Das SBB – Areal	Das Gebiet wird künftig als Bahnstützpunkt genutzt und kann deshalb dem Bahnareal zugewiesen werden.
Das Gebiet Rötelberg	Die Siedlungsbegrenzungslinie soll nicht verschoben werden.

## 7. Behandlung der Einwendungen zum Zonenplan

### Allgemein

#### **Urs B. Wyss Nr. 19: In der Umgebung von Stadtbahnhaltestellen ist eine Aufzonung vorzunehmen.**

Die heute vorliegende Zonierung ist auf die Quartiere abgestimmt. Punktuelle Verdichtungen sollen mittels Bebauungsplan erfolgen.

- Die Einwendung Urs B. Wyss Nr. 19 wird gemäss Antrag Stadtrat mit 8:0 Stimmen abgelehnt.

### Allgemein

#### **FDP der Stadt Zug Nr. 23 / Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Es sind zusätzliche 20'000m<sup>2</sup> in der Zone W1/W2a einzuzonen.**

Der GGR habe beschlossen, keine der vorgeschlagenen Zonen einzuzonen.

Die dezimierte Zusammensetzung der BPK führt zu einem speziellen Entscheid.

- Die Einwendung der FDP der Stadt Zug Nr. 23 wird mit 5:4 Stimmen durch Stichentscheid des Stv. Vorsitzenden abgelehnt.

### **Behandlung an der Sitzung vom 20. Januar 2009**

An der Sitzung der BPK werden mögliche Varianten zusätzlicher Einzonungen in den Gebieten W1 und W2A diskutiert. Tatsache ist, dass Bauland in der Stadt Zug in allen Zonen knapp ist. Sowohl in günstigeren Wohngebieten wie auch in Zonen im hohen Preissegment. Es ist ein erklärtes Ziel der bürgerlichen Fraktionen neue Gebiete in allen Zonen verteilt über alle Gebiete der Stadt einzuzonen.

Entsprechende Anträge dazu werden bei der Behandlung im GGR vorgebracht werden.

- Die BPK gibt dazu keine Empfehlungen.

### Allgemein

#### **VCS-Zug Nr. 24: Einzonungen in Zug-Süd sind bis zur Fertigstellung des Stadttunnels aufzuschieben.**

Eine Entwicklung aller Quartiere soll möglich sein. Die Einwendung des VCS widerspricht diesem Grundsatz.

- Die Einwendung VCS-Zug Nr. 24 wird mit 5:3 Stimmen abgelehnt.

### **Allgemein**

#### **Pro Natura Zug Nr. 41: Entlang neuer Einzonungen an Bächen sind Freihaltezonen einzuführen.**

Das Anliegen der Pro Natura wird vom Stadtrat bereits ausgeführt.

- Die Einwendung der Pro Natura Zug Nr. 41 wird zur Kenntnis genommen.

### **Allgemein**

#### **WWF Zug Nr. 43: Die Uferschutzzone ist bis Oberwil-Süd weiterzuführen.**

Die Seeuferschutzzone ist eine überlagernde Bauverbotszone des Kantons. Die Stadt Zug kennt keine eigentliche Seeuferschutzzone.

- Die Einwendung des WWF Zug Nr. 43 wird mit 9:0 Stimmen abgelehnt.

### **Allgemein**

#### **Alternative der Stadt Zug Nr. 47 (Bevölkerungswachstum): Das Bevölkerungswachstum ist auf 27'000 Einwohner zu beschränken.**

Bei einer Beschränkung der Bevölkerungsdichte auf 27'000 Einwohner müsste der gesamte Zonenplan neu diskutiert werden.

- Die Einwendung der Alternative der Stadt Zug Nr. 47 (Bevölkerungswachstum) wird mit 5:4 Stimmen abgelehnt.

### **Allgemein**

#### **Alternative der Stadt Zug Nr. 47 (preisgünstiger Wohnungsbau): Um preisgünstige Wohnungen zu ermöglichen sollen spezielle Zonen für preisgünstiges Wohnen geschaffen werden.**

Anlässlich der Sitzung vom 25.11.2008 wurde das Thema unter verschiedenen Punkten behandelt. In erster Behandlung wurde das Begehren abgelehnt.

- Die Einwendung der Alternative der Stadt Zug Nr. 47 (preisgünstiger Wohnungsbau) wird mit 5:4 Stimmen abgelehnt.

### **Allgemein**

#### **Alternative der Stadt Zug Nr. 47 (Zone für Pflegebetten): Es soll eine Zone für Pflegebetten – Pflegeheime ausgeschieden werden.**

Die Behandlung dieser Einwendung wird auf den 20. Januar 2009 verschoben, da bis dahin die nötigen Unterlagen des SUS-Departementes vorliegen.

- Die Einwendung Alternative der Stadt Zug Nr. 47 (Zone für Pflegebetten) wird bis zum 20. Januar 2009 ausgesetzt.

### **Sitzung vom 20.1.2009**

Der Stadtrat stellt fest, dass für die Stadt Zug ein weiteres Pflegeheim mit einem Demenzgarten von 200 -300 m2 notwendig sei. Aus zehn zur Wahl stehenden Standorten wählte der Stadtrat die Standorte Hertizentrum - Ost, Gaswerkareal, Areal an der Aa zur weiteren Prüfung.

Anpassungen im Zonenplan sind bei keinem der drei Standorte notwendig.

## **Gebiet Nr. 1**

**Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Keine Ladenmeile in der Äusseren Lorzenallmend, das Gebiet soll für Gewerbe mit Wohnanteil reserviert werden.**

Die Zone WAA entspricht dem Anliegen der Einwendung, da sie einen Mindestgewerbeanteil von 50% vorgibt und Wohnnutzung ermöglicht. Die Umsetzung des Konzeptes des Quartiergestaltungsplanes erfordert einen Bebauungsplan. Im Rahmen des Bebauungsplanes kann über den richtigen Anteil Wohnnutzung diskutiert werden.

- Die Einwendung der Alternativen der Stadt Zug Nr. 47 wird stillschweigend zur Kenntnis genommen.

## **Gebiet Nr. 2**

**Bruno F. Bitzi für die Erbegemeinschaft Dosenbach-Waser und Gertrud von Speyr-Dosenbach Nr. 32: Die Grundstücke in der Zone ÖIF sind der Zone W2a zuzuweisen.**

Entlang der Alten Lorze besteht bereits heute eine Zone ÖIF. Dies entspricht dem Konzept des Freiraums entlang der Lorze wie allen übrigen freien Gewässern.

## **Gebiet Nr. 3, 4 und 5**

**Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Im Gebiet Rank und Riedmatt sind Sonderzonen für preisgünstigen Wohnungsbau zu schaffen.**

Das Anliegen wird an der ersten Sitzung vom 25.11.2008 intensiv und kontrovers diskutiert. Schlussendlich wird die Verwaltung beauftragt Möglichkeiten für Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau auszuarbeiten und an der Sitzung vom 20.01. 2009 vorzulegen.

- Die Abstimmung über die Einwendung der Alternative der Stadt Zug Nr. 47 zu den Gebieten Nr. 3, 4 und 5 ist somit bis am 20.1.2009 ausgesetzt.

**Anlässlich der Sitzung vom 20. Januar 2009 wurden der BPK drei Vorschläge zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus vorgestellt.**

### **Vorschlag 1: Sonderzonen für preisgünstigen Wohnungsbau**

Die drei Juristen der Baudirektion haben für die heutige Sitzung nochmals das Thema der Zonenvarianten vertieft bearbeitet.

- Eine Zone mit speziellen Vorschriften kann nur für eine spezielle Nutzung bestimmt werden. Da Wohnzonen keine speziellen Zonen sind, sollen diese so belassen bleiben.

Es können aber Gebiete mit einer Zone für preisgünstigen Wohnungsbau überlagert werden.

- Es wird als kritisch erachtet, dass sozialpolitische Anliegen mit dem Baurecht verknüpft werden. Der mit dem Ausnützungsbonus geschaffene Anreiz wird als kritisch beurteilt. Es werden hier städtebauliche Überlegungen mit sozialpolitischen Überlegungen verknüpft, welche nicht direkt zusammenhängen.

Es muss baurechtlich und raumplanerisch überprüft werden, ob sich ein Gebiet für eine Verdichtung eignet. Sozialpolitische Aspekte spielen dabei keine Rolle.

- Die Verknüpfung der Miete mit dem Wohnförderungsgesetz scheint problematisch. Ein möglicher Lösungsansatz wäre das Festlegen von höchstzulässigen Mietzinsen in der Verordnung.
- Eine Zweckentfremdung muss gut geregelt werden. Die Organisation mit Kontrolle usw. wird als äusserst problematisch eingestuft. Es wird daher eine Lösung in Form einer Stiftung oder eines Fonds vorgeschlagen, in welche Mittel der Stadt einfließen können.

Die Vermischung von Sozialpolitik und Städtebau ist hier durchaus vorhanden. Bodenpolitik ist immer auch Sozialpolitik. Es dürfen daher nur Gebiete vorgeschlagen werden, in denen eine entsprechende Verdichtung tatsächlich vorstellbar ist. Dies ist bei allen zur Diskussion stehenden Gebieten grundsätzlich der Fall.

In der Beratung spricht sich die BPK einstimmig gegen eine Befristung der Massnahme auf eine bestimmte Zeit aus. Die Festlegung soll unbefristet gelten. Mit der Gewährung eines Bonus nimmt die Öffentlichkeit eine höhere Dichtung in Kauf und erkaufte sie sich damit preisgünstige Wohnungen. Die Stadt Zug kann es sich nicht mehr erlauben, in Schöngestigkeit zu kaprizieren (*sich willkürlich, aus schierer Laune, überstürzt oder halsstarrig auf etwas festlegen*) und sich grundsätzlich gegen Verdichtung zu wehren. Entscheidend dabei ist, dass es sich nicht um eine Verdichtung zugunsten der Renditenoptimierung handelt. Diese Verdichtung dient explizit einer Entspannung der Situation auf den Wohnungsmarkt.

Solche Wohnungen sind auch als Eigentumswohnungen realisierbar. In diesem Fall müssten sie mit einer Eigentumsbeschränkung zugunsten der Stadt oder z.B. von Wohnbaugenossenschaften versehen werden.

Der Bonus könnte auch nur für den Anteil der preiswerten Wohnungsbebauung gerechnet werden und nicht für das ganze Gebiet.

Wichtig ist, dass definiert wird was der GGR unter preisgünstigem Wohnungsbau versteht. Das Baudepartement soll dafür zuhanden des GGR's einen Vorschlag ausarbeiten. Wichtig ist, dass eine Lösung gefunden wird, welche unabhängig von politischen Veränderungen im gesetzlichen Umfeld bestehen kann. (z.B. Festlegung einer indexgebundenen Maximalrendite)

Die folgende Formulierung wurde von der BPK verabschiedet:

### **Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau**

1. Die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau ist einer Wohnzone überlagert. In Zonen für preisgünstigen Wohnungsbau ist mindestens 50% der anzurechnenden Geschossfläche für preisgünstigen Wohnungsbau vorzusehen.
2. Es wird ein Ausnutzungszuschlag von 10% gewährt. Bei Arealbebauungen wird der Ausnutzungszuschlag zusätzlich zu den Abweichungen gemäss § 32 Abs. 1 gewährt.

3. Der Stadtrat legt die zulässigen Höchstmieten fest. Sie basieren auf den Anlagekosten gemäss §1 Abs. 4 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau (WFV).
4. Die anzurechnende Geschossfläche für preisgünstigen Wohnungsbau darf nicht zweckentfremdet werden. Zur Sicherung der Zweckerhaltung hat der Stadtrat ein Kauf- und Vorkaufsrecht in der Höhe des jeweiligen Ertragswertes, der bei zweckentsprechender Vermietung erzielt werden kann. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Das Kauf- und Vorkaufsrecht kann an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus abgetreten werden.

### **Mögliche Gebiete für preisgünstigen Wohnungsbau**

Die folgenden Zonen werden von der BPK als geeignet für preisgünstigen Wohnungsbau bezeichnet.

Lüssi – Göbli	Zone W3
Franziskusheim	Zone W3
Schleife	Zone WA5
Rankstrasse	Zone WA2

### **Vorschlag 2: Ausnutzungszuschlag bei preisgünstigem Wohnungsbau**

Dieser Zuschlag kann in allen Zonen über das ganze Stadtgebiet konsumiert werden.

### **Ausnutzungszuschlag preisgünstiger Wohnungsbau**

1. Werden mindestens 10 % der anzurechnenden Geschossfläche einer Überbauung für preisgünstigen Wohnungsbau reserviert, wird ein Ausnutzungszuschlag von 10% gewährt.
2. Es wird ein Ausnutzungszuschlag von 10% gewährt. Bei Arealbebauungen wird der Ausnutzungszuschlag zusätzlich zu den Abweichungen gemäss § 32 Abs. 1 gewährt.
3. Der Stadtrat legt die zulässigen Höchstmieten fest. Sie basieren auf den Anlagekosten gemäss §1 Abs. 4 der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau (WFV).
4. Die anzurechnende Geschossfläche für preisgünstigen Wohnungsbau darf nicht zweckentfremdet werden. Zur Sicherung der Zweckerhaltung hat der Stadtrat ein Kaufs- und Vorkaufsrecht in der Höhe des jeweiligen Ertragswertes, der bei zweckentsprechender Vermietung erzielt werden kann. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Das Kauf- und Vorkaufsrecht kann an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus abgetreten werden.

### **Vorschlag 3: Finanzielle Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus**

Die Stadt Zug fördert preisgünstigen Wohnungsbau durch Zuschüsse in einen Fond / Stiftung zur Reduktion der Grundstückspreise für Genossenschaften oder anderweitige Institutionen.

Der Fond wird z.B. durch den Verkauf von Liegenschaften aus dem Finanzvermögen der Stadt Zug oder durch einmalige Beiträge der Stadt geüfnet.

- Die BPK beschliesst mit 7:0 Stimmen einstimmig, alle drei Vorschläge dem GGR zu unterbreiten.

### **Gebiet Nr. 6**

**Korporation Zug Nr. 45: Das Gebiet Campingplatz soll in der Zone ÖIB belassen werden.**

Gemäss Vorbehalt der Baudirektion sollen Spezialnutzungen nicht dem Baugebiet, sondern in die übrige Zone mit speziellen Vorschriften zugeteilt werden. (§ 27 PBG). Wenn das Gebiet in der Zone ÖIB belassen bleibt, wird die Baudirektion mit Sicherheit dem Regierungsrat die Nichtgenehmigung beantragen.

- Die Einwendung der Korporation Zug Nr. 45 wird mit 2:7 Stimmen abgelehnt.

### **Gebiet Nr. 7**

**Korporation Zug Nr. 45: Das Grundstück 137 sei einzuzonen.**

Der Stadtrat lehnt die Einzonung aus landschaftlichen Aspekten sowie aufgrund der Einwohnerkapazität ab. Das Gebiet wird im Richtplan Siedlung und Landschaft als Entwicklungsgebiet vermerkt, welches bei der nächsten Ortsplanungsrevision einzozont werden könnte.

- Die Einwendung der Korporation Nr. 45 wird mit 9:0 Stimmen abgelehnt.

### **Gebiete Nr. 8 und 9**

**Quartierverein Zug West Nr. 42 / WWF Zug Nr. 43 / Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Die Gebiete seien der Landwirtschafts- respektive der Reservebauzone zuzuweisen.**

Das Gebiet 8 ist bereits in der 1. Lesung der Landwirtschaftszone zugewiesen worden. Die Einwendung des WWZ kann daher zur Kenntnis genommen werden.

In der neuen Bauordnung soll es keine Reservebauzonen mehr geben, da diese vom Kanton nicht als Reserve anerkannt, sondern voll angerechnet werden.

- Die Einwendungen des Quartiervereins Zug West Nr. 42, des WWF Nr. 43 und der Alternative der Stadt Zug Nr. 47 werden mit 5:3 Stimmen abgelehnt.

## **Gebiet Nr. 10 bis 12**

**Bruno F. Bitzi für die Erbgemeinschaft Martha Britschgi-Oesch Nr. 39 / bis 12: Korporation Zug Nr. 45 / CVP der Stadt Zug Nr. 48 / Quartierverein Zug West Nr. 42 / WWF Zug Nr. 43 / Alternative der Stadt Zug Nr. 47 / Rainer Hager für den Schweizer Braunviehzuchtverband Nr. 9 / Bauforum Zug Nr. 21: Der Stadtrat wünscht die Gebiete 11 und 12 der Zone mit speziellen Vorschriften zuzuweisen, welche die gesamte Entwicklungsvielfalt auf den Arealen 10 - 12 zulässt.**

Mittels eines Mitspracherechts könnten Rahmenbedingungen festgelegt werden. Da detaillierte Abklärungen dazu erst im Januar vorliegen, beschliesst die BPK auch die Einwendung erst am 20.01.2009 zu behandeln.

- Der Antrag die Gebiete 10 - 12 bis am 20. Januar 2009 auszusetzen, wird mit 8:0 Stimmen gutgeheissen.

## **Behandlung an der Sitzung vom 20.1.02009**

### **Zusammenfassung der zwischenzeitlich getätigten Arbeiten.**

Der Stadtrat hat inzwischen eine Studie durch ein externes Büro in Biel machen lassen.

Die Studie kommt zum Schluss, dass um den gewünschten Freiraum zu sichern keine Zone ÖIB ausgeschieden werden muss. Durch die Schaffung einer Zone mit speziellen Vorschriften (dem Verhängen einer Bebauungsplanpflicht basierend auf der Zone W4 über das Areal Oesch) kann die Freifläche gesichert werden. Zum eine ohne eine Reduktion der Ausnutzung auf dem Areal Oesch, zum anderen ohne den Kauf des Grundstückes durch die Stadt.

Die Studie wird in einer Broschüre dem GGR und Interessierten zugänglich gemacht. Die Korporation und der Braunviehzuchtverein wurden bereits informiert. Vertreter der Familie Oesch haben auf Anraten ihres Anwalts auf eine Teilnahme an der Information verzichtet.

Der Charakter des Stierenmarktes soll möglichst erhalten bleiben. Eine Ergänzung durch neue Hallen im aufgezeigten Rahmen ist vorstellbar.

Wohnen scheint auf dem Areal zum Vornherein zu Friktionen zu führen und sollte daher eher ausgeschlossen werden.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit einer Zone mit speziellen Vorschriften eine elegante win-win-Lösung entsteht. Die Zone mit speziellen Vorschriften ergibt gegenüber der ÖIB erhöhte Flexibilität. Der multifunktional beispielbare Freiraum soll erhalten bleiben. Um diesen Raum aber wirtschaftlich besser betreiben zu können, ist eine Zone mit speziellen Vorschriften eher geeignet.

- Der Vorschlag des Stadtrates, für das Stierenmarktareal anstelle der Zone ÖIB die Zone für spezielle Vorschriften zu bestimmen, wird mit 9:1 Stimmen gutgeheissen.
- Der Antrag, beim Stierenmarktareal Wohnen nicht zu erlauben, wird mit 8:2 Stimmen gutgeheissen.
- Der Antrag, für das Oeschareal anstelle der W4 die Zone für spezielle Vorschriften zu bestimmen, wird mit 10:0 Stimmen gutgeheissen.

### **Gebiet Nr. 13**

**Urs B. Wyss Nr. 19 / Bruno F. Bitzi für die Erbegemeinschaften Margrit Oesch und Martha Britschgi-Oesch Nr. 38: Das Grundstück ist von der Zone ÖIB in die Zone W2a umzuzonen.**

Das Gebiet war bereits im Entwicklungskonzept als Perle als Zone mit speziellen Auflagen und Bebauungsplanpflicht bestimmt worden. Die BPK ist nach wie vor der Überzeugung, dass dieses Grundstück in der Zone belassen werden soll.

- Die Einwendungen Urs B. Wyss Nr. 19 und Bruno F. Bitzi Nr. 38 werden mit 8:0 Stimmen abgelehnt.

### **Gebiet Nr. 14**

**Quartierverein Zug West Nr. 42 / WWF Zug Nr. 43: Keine Abzonung von W2b zu W2a in der Gartenstadt**

Die Einwendung ist bereits erfüllt.

- Die Einwendung wird stillschweigend zur Kenntnis genommen.

### **Gebiet Nr. 14 und 15**

**Annick Lalive d'Épinay Nr. 30: Keine spezielle Ortsbildschutzzone für die Gartenstadt**

In der Bauordnung ist ein genereller Paragraph für alle Ortsbildschutzzonen geschaffen. Der Einwand ist somit erfüllt.

- Der Eventualantrag Annick Lalive d'Épinay Nr. 30 wird stillschweigend zur Kenntnis genommen.

### **Gebiet Nr. 16**

**Peikert Immobilien AG/KFZ Immobilien AG/Konsortium Zuger Stadttor/ Stockwerkeigentümerschaft Eschenring 1 - 5 Nr. 27: Peikert Immobilien wünscht keine Einzonung in der Schleife**

Die vereinigten Bewohner der Areale Stadttor, Kistenfabrik und Untermühli wehren sich gegen die Einzonung des Gebietes Schleife Nord. Diese Eigentümer möchten die beim Kauf der Wohnung vorhandene Aussicht langfristig erhalten. Die Mitglieder der BPK verstehen das Anliegen.

- Die Einwendung Peikert Immobilien AG usw. Nr. 27 wird mit 0:8 Stimmen abgelehnt.

**Korporation Zug Nr. 45: Das ganze Gebiet sei in die Zone W5 einzuteilen.**

Zwei Gebiete westlich der Gleise werden als neue Abstellanlagen ausgeschieden. Südlich der Feldstrasse reserviert sich die SBB eigenes Land für diese Zwecke. Das zweite Gebiet nördlich der Feldstrasse ist koordiniert mit der Gemeinde Baar. Die Korporation hat kein Verständnis dafür, dass sie Land für diesen Zweck zur Verfügung stellen müssen, nachdem die SBB eigenes Land für Wohnbauten entwickelt und verkauft.

Die BPK folgt der Argumentation, dass die beiden Grundstücke nicht die gleichen Qualitäten aufweisen.

- Die Einwendung der Korporation Nr. 45 wird mit 6:2 Stimmen abgelehnt.

#### **Gebiet Nr. 17**

**Stellungnahme Baudirektion: Das Areal SBB-Ost (Infrastruktur SBB + SBB-Cargo) ist der Zone Bahn zuzuweisen.**

Wenn die SBB das Areal nicht für Bahninfrastrukturen benötigt, steht einer späteren Einzonung nichts im Weg. Die SBB hat den Vertrag mit dem Ökihof um 10 Jahre verlängert, weshalb hier keine baulichen Entwicklungen erfolgen.

- Die Stellungnahme der Baudirektion wird mit 8:0 Stimmen gutgeheissen.

#### **Gebiet Nr. 18**

**Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Das Grundstück im Göbli soll von der Gewerbe- in eine Wohnzone umgeteilt werden.**

Das Areal soll Areal als Reserve u.a. für Gewerbenutzung und ev. auch für die spätere Verlagerung des Ökihofes behalten werden.

In der Stadt Zug seien genügend Arbeitsplätze vorhanden. Die an diesem Abend spezielle Zusammensetzung der BPK ergibt ein spezielles Ergebnis.

- Die Einwendung der Alternative der Stadt Zug Nr. 47 wird mit 5:4 Stimmen durch Stichentscheid des Stv. Vorsitzenden gutgeheissen.

#### **Gebiet Nr. 19**

**Korporation Zug Nr. 45: Das Gebiet soll in eine Wohnzone umgeteilt werden.**

Es käme wohl eher eine Gewerbe- und Wohnnutzung in Betracht.

Eine Umzonung soll jedoch erst nach der Ausarbeitung eines konkreten Projekts der Tangente und Verlängerung der Industriestrasse vorgenommen werden.

- Die Einwendung der Korporation Zug Nr. 45 wird mit 6:2 Stimmen abgelehnt.

#### **Gebiet Nr. 20**

**Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Das Grundstück soll von der Zone ÖIB in die Zone W3 umgezont werden.**

Das Grundstück wurde erst vor kurzem als Grünfläche und Quartierzentrum in die Zone ÖIB eingeteilt. Bevor die Auswirkungen der neu eingezonten Gebiete ersichtlich sind soll das Grundstück in seiner jetzigen Zone und Funktion belassen werden.

- Die Einwendung der Alternative der Stadt Zug Nr. 47 wird mit 6:2 Stimmen abgelehnt.

### **Gebiet Nr. 21 und 22**

**Einwendungen Stefan Kamer für Erbgemeinschaft Walter Keiser-Nietlisbach sel. Nr. 18 / Hans Hagmann für Erbgemeinschaft Anton Iten Nr. 40: Auf das Schaffen einer Zone ÖIF entlang des freizulegenden Göblibaches sei zu verzichten.**

Das Gebiet der ÖIF sei nicht definiert, da der künftige Bachverlauf noch nicht bekannt sei.

Der Entscheid, ÖIF einzuzonen, sei abhängig davon, ob das Gebiet in der Bauzone zugewiesen werde, respektive wie der künftige Bach verlaufen werde.

- Die Einwendungen Stefan Kamer für die Erbgemeinschaft Walter Keiser-Nietlisbach sel. Nr. 18 und Hans Hagmann für die Erbgemeinschaft Anton Iten Nr. 40 zu Gebiet Nr. 21 wird mit 4:3 Stimmen abgelehnt.

### **Behandlung an der Sitzung vom 21. Januar 2009**

Die BPK diskutiert nochmals eingehend vorliegende Bebauungsplanstudien und im speziellen ob im betreffenden Gebiet eine Zone ÖIF festzulegen sei.

Nach eingehender Besprechung aller Details hält die BPK in Ihrer Mehrheit an der Festsetzung der Zone ÖIF fest.

- Der Antrag beim Gebiet Lüssi-Göbli auf die ÖIF zu verzichten, wird mit 1:9 Stimmen abgelehnt.

### **Einwendungen Pro Natura Zug Nr. 41**

**Einwendungen Zuger Heimatschutz Nr. 46 / Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Auf Neueinzonungen im Gebiet Lüssi sei zu verzichten.**

Pro Natura, Zuger Heimatschutz und Alternative sind gegen eine Einzonung der Gebiete 21 und 22.

- Die Einwendungen Pro Natura Nr. 41, Zuger Heimatschutz Nr. 46 und Alternative der Stadt Zug Nr. 47 bezüglich Gebiet Nr. 22 werden mit 4:3 Stimmen abgelehnt.

### **Gebiet Nr. 23**

**Hans Hagmann für Walter Hämmerli Nr. 28: Der Spickel zwischen Lüssiweg, alter Baarerstrasse und Göblistrasse soll eingezont werden.**

Der Lüssihof ist heute eine Art Insel im unüberbauten Gebiet Lüssi-Göbli. Dies soll mindestens für die nächste Generation so erhalten bleiben.

- Die Einwendung Hans Hagmann für Walter Hämmerli Nr. 28 wird mit 4:3 Stimmen abgelehnt.

### **Gebiete Nr. 4, 25 und 26**

#### **Einwendungen Pro Natura Zug Nr. 41 / Alternative der Stadt Zug Nr. 47 /**

**Das Gebiet Nr. 24 soll nicht eingezont werden: Auf ein Festsetzen einer Zone ÖIF entlang des Baches soll verzichtet werden.**

- Die Einwendungen zu Gebiet Nr. 24 und 26, Pro Natura Zug Nr. 41, Alternative der Stadt Zug Nr. 47 und Robert Stocker für die Erbgemeinschaft Anna Stocker Nr. 5 werden mit 4:3 Stimmen abgelehnt.

#### **Hans Hagmann für Peter Müggler Nr. 25 und Robert Stocker für Erbgemeinschaft Anna Stocker Nr. 5: Das Gebiet Nr. 25 soll zusätzlich eingezont werden.**

- Die Einwendung zu Gebiet Nr. 25, Hans Hagmann für Peter Müggler Nr. 25, wird mit 7:0 Stimmen abgelehnt.

### **Behandlung an der Sitzung vom 21. Januar 2009**

Eine mögliche Einzonung des Gebietes 21 wird nochmals diskutiert. Die Rahmenbedingungen haben sich insofern geändert, als der Verwaltungsrat der Korporation eine Einzonung des Gebietes entgegen den anlässlich der ersten Lesung im GGR gemachten Aussagen von einzelnen Ratsmitgliedern unterstützt. Nach längerer Diskussion beschliesst eine Mehrheit der BPK auf ein Einzonen des Gebietes zu verzichten.

- Der Antrag Martin Spillmann, den Sterenweg wieder einzuzonen, wird mit 2:8 Stimmen abgelehnt.

### **Gebiet Nr. 27**

#### **Einwendung Christoph Schweiger für Carl und Helga Fridlin sowie Ruth Rüedi-Fridlin Nr. 5: Das Gebiet soll in die Zone W3 eingezont werden.**

Das Grundstück befindet sich auf dem Guggihügel und ist unbebaut. Es war Gegenstand der Volksinitiative 1980 mit der die Guggiwiese zur Grünfläche erklärt wurde. Die BPK ist der Auffassung, dass dies so belassen bleiben soll.

- Die Einwendung Christoph Schweiger für Carl und Helga Fridlin Nr. 5 wird mit 7:0 Stimmen abgelehnt.

### **Gebiet Nr. 28**

#### **Einwendung Rainer Hager für Frieda Menz Nr. 4: Harald Klein; Die Grundstücke sollen der Zone W2b zugeordnet werden.**

Die Grundstücke liegen im Freigürtel entlang der Altstadtmauer. Bereits aus früheren Ortsplanungen besteht das Anliegen diesen so zu belassen.

- Die Einwendung von Rainer Hager für Frieda Menz Nr. 4 wird mit 7:0 Stimmen abgelehnt.

### **Gebiete Nr. 29, 30 und 31**

#### **Einwendungen Bruno F. Bitzi für Erbgemeinschaft Anna Weber-Kümin sel. Nr. 37: von einer Einteilung in eine Sonderzone sei abzusehen.**

Der Rötelberg wurde bereits im Entwicklungskonzept als Perle ausgeschieden. Die Parzelle Rötelberg mit Bestockung soll deshalb in der Zone ÖIB verbleiben.

- Die Einwendungen F. Bitzi für die EG Anna Weber-Kümin sel. Nr. 37 werden teilweise -
- und Pro Natura Zug Nr. 41 werden mit 7:0 Stimmen gutgeheissen.

### **Pro Natura Zug Nr. 41**

#### **Stellungnahme Baudirektion: Der Stadtrat empfiehlt den eigentlichen Kern des Rötelbergs der Zone ÖIB zuzuweisen.**

Falls der Eigentümer vom Heimschlagrecht Gebrauch machen würde, könnten der Stadt Kosten in der Grössenordnung von 6-8 Mio. entstehen.

Von weiteren Veränderungen des Zonenplans kann, da die umfassenden Verhandlungen gescheitert sind, abgesehen werden.

- Die Stellungnahme der Baudirektion wird zur Kenntnis genommen.

### **Gebiet Nr. 32**

#### **Einwendung Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Das Gebiet in der Zone W1 unterhalb des Rägetenweges sei auszuzonen.**

Das Grundstück ist seit bereits 30 Jahren eingezont. Da die Zonen W1 sowieso knapp bemessen sind, ist ein Auszonen solcher Gebiete nicht angebracht.

- Die Einwendung Alternative der Stadt Zug Nr. 47 wird mit 4:3 Stimmen abgelehnt.

### **Gebiet Nr. 33**

#### **Einwendung Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Das Gebiet südlich der Zugerbergstrasse sei wieder der Altstadtzone zuzuordnen.**

Nach Prüfung mit dem Denkmalpfleger soll die Altstadtzone auf das eigentliche Gebiet innerhalb der Ringmauer verkleinert werden. Hierfür soll das Altstadtreglement gelten. Ausserhalb sollen die Gebiete einer Bauzone und zusätzlich der Ortsbildschutzzone zugewiesen werden.

- Die Einwendung Alternative der Stadt Zug Nr. 47 wird mit 4:3 Stimmen abgelehnt.

#### **Gebiet Nr. 34**

##### **Einwendung Schulen St. Michael Zug Nr. 14: Verbreiterung der Zufahrt zum Sportplatz um rund 3m**

Es geht nicht um das Einzonieren weiterer Flächen sondern um das Arondieren einer bereits bestehenden, heute ungenügenden Zufahrt.

Die Einwendung, welche in erster Beratung abgelehnt wurde, ist an der Sitzung vom 20.01.2009 nochmals beraten und angenommen worden.

- Die Einzonung gemäss präzisiertem Antrag der Schulen St. Michael (Gebiet Nr. 34) wird mit 10:0 Stimmen gutgeheissen.

#### **Gebiete Nr. 35 und 36**

##### **Einwendungen C. Dossenbach-Lim Nr. 6 / Bruno F. Bitzi für Erbegemeinschaften Dosenbach-Waser und Gertrud Speyr-Dosenbach Nr. 36: Das Gebiet Nr. 35 soll nicht der Zone ÖIB zugewiesen werden.**

Das untere Gebiet befindet sich bereits heute in der Zone ÖIB und ist für eine allfällige Friedhoferweiterung auf 30'000 Einwohner ausgelegt.

- Die Einwendungen C. Dossenbach-Lim Nr. 6 und Bruno F. Bitzi für Erbegemeinschaften Dosenbach-Waser und Gertrud von Speyr-Dosenbach Nr. 36 werden mit 7:0 Stimmen abgelehnt.

#### **Gebiet Nr. 37**

##### **Einwendung Guido Speck Nr. 15: Das Areal des ehemaligen Kantonsspitals ist in die Zone W2b einzuzonen.**

Die BPK begrüsst die Einteilung des Areals in eine Zone mit speziellen Vorschriften, welche dem Stadtrat die Erstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht. Die heutige Zone ÖIB ist solange gültig, bis die neue Ortsplanung rechtskräftig ist.

- Die Einwendung Guido Speck Nr. 15 wird mit 7:0 Stimmen abgelehnt.

#### **Behandlung an der Sitzung vom 20.1.2009**

Der Regierungsrat hat zur Entscheidungsfindung bezüglich der Verwendung des Areals eine Arbeitsgruppe eingesetzt, welche sich mit diesem Gebiet beschäftigt. Nebst verschiedenen Fachpersonen sind auch praktisch alle politischen Gruppierungen sowie das Gegenkomitee in dieser Arbeitsgruppe vertreten.

Dem Stadtrat ist es wichtig, zu zeigen, dass der das Interesse hat, mitzudiskutieren. Zudem wird ein Gesamtkonzept gefordert. In Abweichung zu den anderen Zonen mit speziellen Vorschriften will hier der Stadtrat nicht zwingend einen Bebauungsplan vorgeben.

Der Stadtrat schlägt folgende Formulierung vor:

1. Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Altes Kantonsspital ist für öffentlich zugängliche Nutzungen wie Schulen, Museen, etc. sowie für Wohnen und Arbeiten bestimmt.

2. Das Areal Altes Kantonsspital ist für die Entwicklung von Zug Süd von besonderer Bedeutung. Für das Areal ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten. Es gelten die Grundmass der Zone WA3. Der Stadtrat kann einen Bebauungsplan verlangen.
  3. Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Areal Altes Kantonsspital wird der Lärm-schutz-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen.
- Die vom Stadtrat vorgeschlagene neue Formulierung wird einstimmig gutgeheissen.

### **Gebiet Nr. 38**

**Einwendung Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Im Gebiet Freudenberg - Meisenberg sind keine Einzonungen vorzunehmen.**

In der ersten Lesung ist die Erweiterung der Zone für die Klinik bereits ermöglicht worden. Gleichzeitig wurde der nördliche Bereich der W2 zugeordnet und das Gebiet entlang des Waldrandes der ÖIF.

- Der Antrag der Alternative der Stadt Zug Nr. 47 wird mit 7:3 Stimmen bei 1 Enthaltung abgelehnt.

### **Gebiete Nr. 39 und 40**

**Einwendung Rainer Hager für Melanie Stähli-Uttinger Nr. 10 / Einwendung CVP der Stadt Zug Nr. 48: Das Gebiet ist der Zone W2a ev. W1 zuzuordnen.**

Über den Grundsatz, 20'000 m<sup>2</sup> W1 oder W2a einzuzonen, wurde an der letzten Sitzung bereits abgestimmt. Der Stadtrat hält an seiner Empfehlung aus der ersten Lesung fest.

- Der Antrag den Entscheid bezüglich Gebiete 39 und 40 vorerst auszusetzen, wird stillschweigend beschlossen.

### **Gebiet Nr. 41**

**Einwendung Rainer Hager für Ulrich Straub Nr. 3: Das Gebiet sei in die Zone W2a ev. W1 einzuzonen.**

Eine Mehrheit der BPK möchte am Siedlungsrand in diesem Gebiet keine neuen Einzonungen.

- Die Einwendung Rainer Hager für Ulrich Straub Nr. 3 wird mit 3:8 Stimmen abgelehnt.

### **Gebiet Nr. 42**

**Einwendung CVP der Stadt Zug Nr. 48: Das Gebiet ist von der Zone W3 in die Zone W2b umzuzonen.**

Im Gebiet Bellevue Süd sollen die bebaute Quartierstruktur und die Zonierung in Einklang gebracht werden. Darum soll die heutige W3 in eine W2b umgewandelt werden.

In Zug fehlen Baugebiete in den Zonen W1 + W2. Gleichzeitig werden intakte Gebiete aufgezonnt was zwangsläufig zu einer Verdichtung und damit zu einer Veränderung der bestehenden Quartierstruktur führen wird. Die negativen Einflüsse der Aufzonung im vorderen Bellevuequartier sind offensichtlich.

- Die Einwendung der CVP der Stadt Zug Nr. 48 wird mit 9:2 Stimmen gutgeheissen.

#### **Gebiet Nr. 43**

**Einwendung FDP der Stadt Zug Nr. 23: Das Gebiet Nr. 23 soll der Zone W1 zugeordnet werden.**

Als sich ein Scheitern der Verhandlungen im Rötelberg abzeichnete, hat die Regierung dem Kantonsrat eine Verschiebung der Siedlungsbegrenzungslinie nicht empfohlen.

- Die Einwendung der FDP der Stadt Zug Nr. 23 wird mit 11:0 Stimmen abgelehnt.

#### **Gebiet Nr. 44**

**Einwendung B. Hollenstein Nr. 31: Das Gebiet Stolzengraben sei von der Zone W2b in die Zone W3 umzuteilen.**

In der heutigen Zone WA2 wurde eine reine Wohnsiedlung erstellt. Die WA2 verfügt über eine Ausnutzung von 0,60, was mit einem 20% Bonus eine Ausnutzung von 0,72 ergibt. Dies entspricht der heutigen erst vor einigen Jahren erstellten Wohnüberbauung.

- Die Einwendung B. Hollenstein Nr. 31 wird mit 11:0 Stimmen abgelehnt.

#### **Gebiet Nr. 45**

**Einwendung B. Hollenstein Nr. 31: Die Parzelle GS 1643 soll wieder eingezont werden.**

Die Parzelle war Bestandteil der Grünflächeninitiative und liegt ausserhalb des Siedlungsgebietes und der Siedlungsbegrenzungslinie.

- Die Einwendung B. Hollenstein Nr. 31 wird mit 11:0 Stimmen abgelehnt.

#### **Gebiet Nr. 46**

**Einwendung Guido Speck Nr. 15 / Einwendung Urs B. Wyss Nr. 19: Das Gebiet Bröchli ist der Zone ÖIB zuzuordnen.**

Im Zusammenhang mit der Grünflächeninitiative wurde das Grundstück ausgezont. Das Gebiet liegt ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie und des Siedlungserweiterungsgebietes. Die Baudirektion hat festgehalten, dass der Stadtrat bezüglich einer Erweiterung des Siedlungsgebietes nicht unterstützt würde.

- Die Einwendungen Guido Speck Nr. 15 und Urs B. Wyss Nr. 19 werden mit 10:0 Stimmen bei 1 Enthaltung abgelehnt.

### **Gebiet Nr. 47**

**Einwendung Guido Speck Nr. 15 / Einwendung Urs B. Wyss Nr. 19 / Einwendung Pro Natura Zug Nr. 41 / Einwendung Alternative der Stadt Zug Nr. 47 / Einwendung CVP der Stadt Zug Nr. 48: Verschiedene Anträge für das Gebiet östlich des Seniorenzentrums Mühlmatt liegen vor;**

- **Das Gebiet sei in der Landwirtschaftszone zu belassen.**
- **In der Zone soll ein Pflegeheim realisiert werden.**

Das Gebiet Mülimatt (Zone ÖIB) ist schwergewichtig für den Sportplatz der Rebells vorgesehen. Die BPK stimmt dem Antrag, die Zweckbestimmung der Zone ÖIB zu erweitern, zu. Unter Sportinfrastruktur ist eine Halle für Gemeinde Oberwil und die Rebells zu verstehen. Dies ist auch Bestandteil des Vorvertrages mit den Barmherzigen Brüdern.

- Die BPK lehnt mit 8:3 Stimmen die Einwendungen Pro Natura Zug Nr. 41, Alternative der Stadt Zug Nr. 47 und CVP der Stadt Zug Nr. 48 ab und stimmt dem Gegenvorschlag des Stadtrates zu.

### **Gebiet Nr. 48**

**Einwendung Christoph Schweiger für KasparENZler Nr. 13 /**

- **Das Bachdelta ist der Bauzone zuzuweisen.**

**Einwendung Pro Natura Zug Nr. 41**

- **Das Bachdelta ist nicht einzuzonen.**

Es handelt sich bei diesem Gebiet um die Seeanschwemmung des Mülibaches, welche gemäss kantonalem Recht einer Zone zugewiesen werden muss. Auch wenn der Stadtrat die Zone ÖIF beantragt, bleibt das Grundstück nach wie vor privat.

- Die Einwendungen werden mit 11:0 Stimmen abgelehnt.

### **Gebiet Nr. 49**

**Einwendung Annemarie und Hans Keiser sowie Karin und Daniel Keiser Nr. 7: Die Pflicht zur Ausscheidung von Quartierfreiräumen ist für das GS 1522 aufzuheben.**

Beim Gebiet handelt es sich nicht um eine kleine Fläche, sondern um eine in etwa gleich grosse wie das Gebiet Lüssi. Auf den anschliessenden Wiesen kann ebenfalls nicht Sport betrieben werden. Das Gebiet ist mindestens so gross wie der gesamte Dorfkern von Oberwil. Hier entsteht eine dichte Überbauung mit vier Geschossen und darüber liegendem Attikageschoss, welche absolut nicht mehr den dörflichen Charakter aufweist.

- Die BPK lehnt die Einwendung Annemarie und Hans Keiser sowie Karin und Daniel Keiser Nr. 7 mit 1:10 Stimmen ab.

#### **Gebiet Nr. 50**

**Einwendung Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Das Areal der Barmherzigen Brüder sei wieder der Landwirtschaftszone zuzuordnen.**

Das Gebiet wurde in erster Lesung eingezont. Eine Mehrheit der BPK bleibt beim damals beschlossenen Entscheid.

- Die Einwendung der Alternative der Stadt Zug Nr. 47 zu Gebiet Nr. 50 wird mit 4:7 Stimmen abgelehnt.

#### **Gebiet Nr. 51**

**Einwendung Barmherzige Brüder von Maria-Hilf Nr. 29: Der Mülibachweg sei im südlichen Teil soweit zu verlegen, dass ein sinnvoll überbaubares Grundstück entsteht.**

In erster Lesung hat der GGR das Gebiet Nr. 50 eingezont. Der südlichste Teil der Neueinzonung ist jedoch sehr schmal und wird dadurch praktisch unüberbaubar. Die Barmherzigen Brüder beantragen nun, die Verlängerung des Mülimattweges soweit bergwärts zu verschieben, dass eine sinnvolle Überbauung möglich wird.

- Die Einwendung Barmherzige Brüder von Maria Hilf Nr. 29 zu Gebiet Nr. 51 wird mit 7:4 Stimmen gutgeheissen.

#### **Gebiet Nr. 52**

**Einwendung Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Die Räbmatt ist wieder in die Zone W1 einzuzonen.**

Eine Mehrheit der BPK bleibt beim Entscheid der ersten Lesung, da mit einer Überbauung des Grundstückes bis zur nächsten Ortsplanung nicht gerechnet werden kann.

- Die Einwendung Alternative der Stadt Zug Nr. 47 wird mit 7:4 Stimmen abgelehnt.

#### **Gebiet Nr. 53**

**Einwendung Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Das Gebiet Steinibach sei wieder in die Landwirtschaftszone einzuteilen.**

Das Gebiet liegt innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie und somit im Entscheidungsgebiet der Stadt. Eine Einzonung wird jedoch von der Kantonalen Baudirektion in Frage gestellt.

- Die Einwendung der Alternative der Stadt Zug Nr. 47 wird mit 5:6 Stimmen abgelehnt.

#### **Gebiet Nr. 54**

**Einwendung Pro Natura Zug Nr. 41 / Einwendung Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Um die kommunalen Naturschutzgebiete sind Nährstoff-Pufferzonen festzulegen.**

Die Bestimmung der Pufferzonen führe zu einer Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Damit ist gleichzeitig eine Reduktion der Beiträge nach Grossvieheinheit verbunden. Wie lange die zugesagte Entschädigung gesichert ist, bleibt ohnehin offen.

Fachleute erachten Pufferzonen als unbedingt nötig. Für die damit verbundene Er-

tragseinbusse erhalten die Landwirte eine Entschädigung.

- Die Einwendungen Pro Natura Zug Nr. 41 und Alternative der Stadt Zug Nr. 47 werden mit 7:4 Stimmen gutgeheissen.

### **Gefahrenzonenplan**

**Einwendung Päuly Blattmann Nr. 8: GS 3289 Weinberghöhe sei aus der Gefahrenzone 3 auszuschneiden.**

Der Gefahrenzonenplan wird vom kantonalen Forstamt ausgearbeitet. Letztlich erfolgt dies zum Schutz der verschiedenen Grundeigentümer. Mit fortlaufenden Verbesserungsmassnahmen soll erreicht werden, dass schlussendlich das gesamte Stadtgebiet nicht mehr in der Gefahrenzone besteht.

- Die Einwendung Päuly Blattmann Nr. 8 wird stillschweigend zur Kenntnis genommen.

### **8. Behandlung der Einwendungen zur Bauordnung**

**Allgemeine Einwendungen zur Bauordnung / Einwendungen Bauforum Zug Nr. 21 und Nachbarschaft St. Michael Zug Nr. 26: Bauforum und Nachbarschaft St. Michael beantragen eine bessere Lesbarkeit der einzelnen Paragraphen sowie der Bauordnung als Ganzes.**

Über diese Einwendung ist nicht abzustimmen, sondern sie ist einzig zur Kenntnis zu nehmen. Einzig bei § 25 beharrt der Stadtrat der Klarheit wegen darauf, bei Grad zu bleiben und nicht auf Prozent zu wechseln.

- Die Einwendungen Bauforum Zug Nr. 21 und Nachbarschaft St. Michael Zug Nr. 26 werden zur Kenntnis genommen.

**Allgemeine Einwendungen zur Bauordnung / Einwendung Nähzentrum Nussbaumer Nr. 33: Verschiedene Einwendungen zum Grundstück Aegeristrasse 10 – 16.**

Die Anträge betreffen nicht die Ortsplanungsrevision, sondern das Altstadtreglement und das Denkmalschutzpflegegesetz.

**Neuer Paragraph / Einwendung Initiativkomitee „Hochhausstandorte mit Vernunft“ Nr. 12**

An der Sitzung vom 2. Dezember 2008 ist der neue Paragraph noch nicht fertig formuliert. Die BPK ist damit einverstanden, dass dieser Paragraph nochmals juristisch überarbeitet wird, wobei auch die beiden Ausnahmemöglichkeiten mitberücksichtigt werden müssen. Die überarbeitete Fassung wird im Januar 2009 vorgelegt.

Behandlung an der Sitzung vom 20. Januar 2009: Paragraph Hochhäuser

In der Zwischenzeit wurde die Formulierung des Paragraphen nochmals vom Baudepartement und vom Rechtsdienst kritisch überprüft. Sie schlagen uns die folgende Fassung zur Aufnahme in die Bauordnung vor:

## **Hochhäuser**

1. Als Hochhäuser gelten Gebäude mit einer Gebäudehöhe von über 25 Metern.
2. Hochhäuser dürfen nicht erstellt werden zwischen den SBB-Geleisen (Linien Zug – Arth-Goldau – und Zug – Luzern) und dem Seeufer.

Für die anderen Gebiete erlässt der Stadtrat ein Hochhausleitbild

3. Das Hochhausleitbild definiert mögliche Standorte für Hochhäuser.

Bewilligungen für Hochhäuser werden nur im Rahmen dieses Leitbildes erteilt.

## **Übergangsbestimmungen**

1. Bebauungspläne, welche vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erlassen wurden, bleiben mit allen Bestimmungen rechtsgültig.
2. Von §x Hochhäuser ausgenommen sind die Bebauungspläne Nr. 2162 (am Dreian-gel / Katharinenhof) vom 31.08.1960 und Nr. 7060 vom 20.11.200.
3. Der Begriff "Bruttogeschossfläche" (BGF) wird ersetzt durch den Begriff „anzu-rechnende Geschossfläche (aGF)". Im Übrigen beziehen sich Verweisungen in be-stehenden Bebauungsplänen auf das im Zeitpunkt der Planfestsetzung gültige Recht.
4. Für Rechtsfragen, die im Bebauungsplan nicht geregelt sind, gelten die Vorschrif-ten der neuen Bauordnung.

- Die BPK stimmt der überarbeiteten Fassung einstimmig zu.

## **§ 1: Zweckbestimmung**

**Einwendung Bauforum Zug Nr. 21 / Stellungnahme Baudirektion: Das Bauforum wünscht sich vermehrte Aussagen zur Qualität.**

§1 soll mit dem Zusatz ... mit dem Ziel einer hohen Qualität und ... versehen wer-den.

- Die Einwendung Bauforum Zug Nr. 21 sowie der Antrag des Stadtrates werden mit 11:0 Stimmen gutgeheissen.

## **§ 2: Bauausführung**

**Einwendung Alternative der Stadt Zug Nr. 47 zu Abs. 3 und 4: Bezug auf SIA Norm 380/1 resp. behindertes und betagtengerechtes Bauen.**

Die Einwendungen werden durch übergeordnetes Recht behandelt

- Die Einwendung Alternative der Stadt Zug Nr. 47 zu Abs. 3 wird mit 4:7 Stimmen abgelehnt.
- Die Einwendung Alternative der Stadt Zug Nr. 47 zu Abs. 4 wird mit 2:9 Stimmen abgelehnt.

## **Einwendung Peter Kündig Nr. 44**

Peter Kündig verlangt, die Bestandesgarantie gemäss früherer Festlegung wieder einzuführen. Dies würde vom Kanton nicht bewilligt. Die Bestandesgarantie ist be-reits im § 72 PBG abschliessend geregelt.

- Die Einwendung Peter Kündig Nr. 44 wird mit 11:0 Stimmen abgelehnt.

### **§ 3: Gesundheitspolizeiliche Anforderungen**

**Einwendung Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Abs. 3 ist auf Grund von Abs. 2 nicht hinfällig.**

- Die Einwendung der Alternative der Stadt Zug Nr. 47 wird mit 11:0 Stimmen gutgeheissen.

### **§ 6: Spiel- und Freiflächen**

**Einwendung Raffael J. Weidmann Nr. 22: Der Einwender wünscht, dass der Bauherr von der Ersatzabgabe befreit wird, wenn die topographischen Verhältnisse Spiel- und Freiflächen nicht zulassen.**

Nach Meinung BPK gilt die Pflicht zur Ersatzabgabe grundsätzlich, wenn die Pflicht nicht erfüllt wird.

- Die Einwendung Raffael J. Weidmann Nr. 22 wird mit 11:0 Stimmen abgelehnt.

### **§ 7: Ersatzabgabe Spiel- und Freiflächen**

**Einwendung Raffael J. Weidmann Nr. 22**

Hier handelt es sich um den Folgeantrag des Antrags unter § 6.

- Die Einwendung Raffael J. Weidmann Nr. 22 wird mit 11:0 Stimmen abgelehnt.

### **§ 8: Quartierfreiräume**

**Einwendung Raffael J. Weidmann Nr. 22: Einwendung FDP der Stadt Zug Nr. 23; in den Zonen W1, W2 + W3 soll auf die Pflicht zur Schaffung von Spiel- und Freiflächen verzichtet werden.**

In lockeren Zonen mit vielen Grünflächen kann auf diese Pflicht verzichtet werden. Nach Ansicht der BPK gehört die Zone W3 nicht dazu. Unter den Vorgaben einer Arealbebauung können hier 4 Vollgeschosse plus ein Attikageschoss realisiert werden. Dies sind städtische Maßstäbe, welche entsprechende Spiel- und Freiflächen benötigen.

Die BPK macht dabei auch für Oberwil keine Ausnahme.

Die folgenden Gebiete sollen als Gebiete mit Quartierfreiräumen definiert werden:

Äussere Lorzenallmend	Zone WAA
Herti Nord	Zone W4
Schleife Nord	Zone WA5
Herti Süd	Zonen W4 / WA4 / ÖIB
Lüssi / Göbli	Zone W3
Spielhof	Zonen WA3 / W3
Franziskusheim	Zone W3

- Die BPK ist mit 11:0 Stimmen einverstanden, dass die Zonen W1 und W2 von der Pflicht bezüglich Quartierfreiräume befreit werden.

## **§ 10: Autoarmes Wohnen und Arbeiten**

### **Einwendung Raffael J. Weidmann Nr. 22: Der Einwender wünscht die Vereinbarung als Grundlast einzutragen.**

Das ist zurzeit im Kanton Zug rechtlich nicht möglich. Die BPK erkennt jedoch das Problem. Es muss ein Weg gefunden werden, um diese Verpflichtung weiterzugeben.

- Die Einwendung Raffael J. Weidmann Nr. 22 wird mit 11:0 Stimmen abgelehnt.

## **§ 12: Gebäudehöhe**

### **Einwendung Raffael J. Weidmann Nr. 22 zu Abs. 2**

Die Einwendung fordert eine Präzisierung des Abs. 2. Die vorliegende Formulierung basiert auf der Absprache mit der Baudirektion und scheint der BPK ausreichend.

- Die Einwendung Raffael J. Weidmann Nr. 22 zu Abs. 2 wird mit 11:0 Stimmen abgelehnt.

### **Einwendung Bauforum Zug Nr. 21 zu Abs. 3: In Dach- und Attikageschossen sollen kein Zuschlag gewährt werden.**

Abs. 3 soll insofern präzisiert werden, dass die 0,10 m zusätzliche Geschosshöhe pro Vollgeschoss (und nicht für das Attikageschoss) gelten. (Für Dach- und Attikageschosse gelten ohnehin grössere Geschosshöhen siehe §13 Abs.2)

- Die Einwendung Bauforum Zug Nr. 21 zu Abs. 3 wird stillschweigend zur Kenntnis genommen.

### **Einwendung Alternative der Stadt Zug Nr. 47 zu Abs. 3: Die Alternative beantragt die ersatzlose Streichung von Abs. 3.**

- Die Einwendung der Alternative der Stadt Zug Nr. 47 zu Abs. 3 wird mit 2:9 Stimmen abgelehnt.

## **§ 13: Dach- und Attikageschosse**

### **Einwendung Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Die Alternative wünscht eine Präzisierung dieses Paragraphen.**

Eine Präzisierung ist bereits vorgenommen worden. Zudem ist neu die Skizze unter Anhang 1 erstellt worden.

- Die Einwendung der Alternative der Stadt Zug Nr. 47 und der Antrag des Stadtrates wird mit dieser Ergänzung mit 11:0 Stimmen gutgeheissen.

### **Einwendung Raffael J. Weidmann Nr. 22 zu Abs. 2: Dächer von Attikageschossen sollen begehbar und nutzbar sein.**

Attikageschosse verfügen bereits über Dachterrassen. Ein Nutzen des Daches führt durch Geländer, Möblierung, Bepflanzung usw. zu einer Mehrhöhe des Gebäudes.

- Die Einwendung Raffael J. Weidmann Nr. 22 wird mit 11:0 Stimmen einstimmig abgelehnt.

#### **§ 14: Grenz- und Gebäudeabstände**

**Einwendung Raffael J. Weidmann Nr. 22 zu Abs. 1, Einwendung der Stadt Zug Nr. 23 zu Abs. 1, Stellungnahme der Baudirektion zu Abs. 7: Die Grenzabstände gegen Zonengrenzen sollen aufgehoben werden.**

Grundsätzlich soll gegenüber einer andersartigen Nutzung ein gewisser Abstand gewährleistet sein.

- Die Einwendung Raffael J. Weidmann Nr. 22 zu Abs. 1 wird mit 10:0 Stimmen abgelehnt.
- Die Einwendung der FDP der Stadt Zug Nr. 23 zu Abs. 1 wird mit 8:2 Stimmen abgelehnt.
- Die Empfehlung der Baudirektion zu Abs. 7 wird mit 9:1 Stimmen abgelehnt.

#### **§ 15: Näherbau/Zusammenbau**

**Einwendung Raffael J. Weidmann Nr. 22 zu Abs. 1: In Arealbebauungen soll der Gebäudeabstand definiert und auf min. 15m festgesetzt werden.**

Der vom Einwender verlangte höhere Gebäudeabstand von mindestens 15 m widerspricht absolut der Idee der Arealbebauung für zusätzliche Freiheiten.

- Die Einwendung Raffael J. Weidmann Nr. 22 zu Abs. 1 wird mit 10:0 Stimmen abgelehnt.

#### **§ 16: Vorspringende Bauteile**

**Einwendung Nachbarschaft St. Michael Zug Nr. 26, Einwendung Raffael J. Weidmann Nr. 22 zu Abs. 3, Einwendung Alternative der Stadt Zug Nr. 47, Stellungnahme Baudirektion: Verschiedene Anträge zur Änderung des Paragraphen.**

Aufgrund der verschiedenen Anregungen in der öffentlichen Auflage ist der Paragraph präzisiert worden.

- Der Antrag wird mit 10:0 Stimmen einstimmig gutgeheissen.

#### **§ 17: Ausnützungsziffer**

**Einwendung Raffael J. Weidmann Nr. 22, Gegenvorschlag Stadt: Die Nutzung von Wintergärten im obersten Geschoss soll angerechnet werden**

In Abs. 1 hat der Stadtrat eine Ergänzung vorgenommen, jedoch nicht im Sinne der Einwendung von Raffael J. Weidmann. Dadurch soll verhindert werden, dass ein Attikageschoss noch zusätzlich mit Wintergärten vergrössert werden kann. Diese Formulierung entspricht aber klar einer Verschärfung gegenüber der heutigen Regelung.

- Die Einwendung Raffael J. Weidmann Nr. 22, sowie der Gegenvorschlag des Stadtrates zu Abs. 1 wird mit 6:5 Stimmen durch Stichentscheid des Vorsitzenden abgelehnt.

**Einwendung Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Die Höhe für die Berechnung anrechenbarer Flächen in abgeschrägten Räumen soll wieder auf 1.50m festgesetzt werden.**

1,5 m lichte Höhe entspricht dem gesamtschweizerischen Standard,

- Die Einwendung der Alternative der Stadt Zug Nr. 47 wird mit 8:2 Stimmen gutgeheissen.

### **§ 18: Ausnützungszuschlag Minergie-P Standard**

**Der Stadtrat beantragt auf den §18 zu verzichten. Dafür soll neu ein Ausnützungszuschlag für den preisgünstigen Wohnungsbau geschaffen werden.**

Die BPK diskutiert die Thematik zusammen mit dem §19 (siehe Ausführung § 19).

### **§ 19: Wohnanteil**

Die BPK diskutiert drei unterschiedliche Ansätze, wie mit der Thematik des preisgünstigen Wohnungsbaus verfahren werden kann: A) Ausnützungszuschlag für den preisgünstigen Wohnungsbau, B) überlagernde Zonen für den preisgünstigen Wohnungsbau (folgende Gebiet werden vorgeschlagen: Rankstrasse, Schleife Nord, Lüssi, Franziskusheim) und C) finanzielle Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus (Fond oder Stiftung, geüfnet durch Verkauf von Liegenschaften aus dem Finanzvermögen).

- Die BPK spricht sich einstimmig dafür aus, alle drei Varianten dem Grossen Gemeinderat zur Diskussion zu unterbreiten. Das Baudepartement wird gebeten, die Thematik weiter zu bearbeiten und dem Grossen Gemeinderat entsprechende Entscheidungsgrundlagen zukommen zu lassen.

### **§ 21: Einordnung**

**Einwendung Raffael J. Weidmann Nr. 22: Nebst Antennen sollen auch Sendemasten erwähnt werden.**

Dies ist nicht erforderlich, da die Sendemasten auch unter den Begriff Antennen fallen.

Die BPK regt an, den Paragraphen mit dem Zusatz: ...und dergleichen. zu ergänzen. Der Antrag wird mit 9:0 Stimmen abgelehnt.

**Pro Natura Nr. 41: Absatz 3 + 4 der bestehenden Bauordnung sollen wieder aufgenommen werden.**

**Gegenvorschlag Stadtrat: Abs. 3 solle wieder aufgenommen werden.**

Damit wird entlang von Seeufern eine erhöhte Einordnungsqualität verlangt..

Am Seeufer gelten ohnehin grundsätzlich kantonale Anforderungen. Grösstenteils handelt es sich auch um das Altstadtgebiet, wo ebenfalls spezielle Anforderungen bestehen.

- Für den Antrag des Stadtrats, Ziff. 3 wieder aufzunehmen, stimmen 5 Kommissionsmitglieder, dagegen stimmen ebenfalls 5 Kommissionsmitglieder.

## **§ 22. Dachgestaltung**

**Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Neigung von bis zu 10° für Begrünung ist wieder einzuführen.**

Der Stadtrat schlägt vor, die Neigung nicht festzulegen.

- Von der Aufnahme einer 10%-Neigung in die BO wird bei 1 Jastimme abgesehen.

**Bauforum Zug Nr. 21: Die alte Fassung ist beizubehalten.**

Die alte Fassung wünscht der Stadtrat explizit nicht, weil der GGR in erster Lesung eine Verfeinerung dieses Paragraphen verabschiedet hat.

**FDP der Stadt Zug Nr. 23: Abs. 2, 3 und 4 sind zu streichen**

**Gegenvorschlag Stadtrat: Absatz 4 wird wie folgt ergänzt. ... Technisch bedingte Dachaufbauten und Installationen auf Dächern sind nur zulässig wenn ...**

**Absatz 2 + 3 werden gestrichen.**

- Der Antrag Stadtrat wird einstimmig gutgeheissen. Abs. 4 gemäss Vorschlag Stadtrat wird somit zu Abs. 2. Abs. 5 wird gemäss Einwendung der FDP der Stadt Zug aufgenommen.

## **§ 24: Terrainveränderungen im Allgemeinen**

**FDP der Stadt Zug Nr. 23: Abs. 1 Terrainveränderungen sind sorgfältig und mit Bezug...**

- Die Einwendung der FDP Nr. 23 wird einstimmig gutgeheissen.

## **§ 27: Öffentlicher Aussichtsschutz**

**Korporation Zug Nr. 45: Abs. 2 ist zu streichen-**

Abs. 2 ist zu streichen, da in den Fällen von öffentlichem Aussichtsschutz die Öffentliche Hand den entsprechenden Nachweis zu erbringen habe.

- Der Antrag des Verwaltungsrats der Korporation Zug Nr. 45 wird einstimmig abgelehnt.

## **§ 28: Bepflanzung und Einfriedungen**

**Alternative der Stadt Zug Nr. 47 / Bauforum Zug Nr. 21: Der Baumschutzartikel gemäss Fassung 1. Lesung sei wieder einzuführen.**

**Raffael J. Weidmann Nr. 22: Ergänzung des Artikels**

Mit der Bauordnung wird nicht das Aussehen der Stadt festgelegt, sondern es werden dem Stadtrat Mittel für die Durchsetzung in die Hand gegeben. Dies ist mit dem vorliegenden § 28 gewährleistet.

- Der Antrag des Stadtrates, die Einwendungen Bauforum Zug Nr. 21, Alternative der Stadt Zug Nr. 47 und Raffael J. Weidmann Nr. 22 abzulehnen, wird einstimmig gutgeheissen.

### **§ 31: Anforderungen an Arealbebauungen**

**Raffael J. Weidmann Nr. 22: Neuformulierung Abs.1 Lit. c) : Keine unzumutbaren Nachteil für Nachbarn.**

Mit der gewünschten Ergänzung in lit. c) wäre es gar nicht mehr möglich, Arealbebauungen zu realisieren.

- Einwendung Raffael J. Weidmann Nr. 22 wird einstimmig abgelehnt.

**Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Neuformulierung Abs.1 Lit h) ... müssen mindestens 40% mit erneuerbarer Energie ...**

20 % entsprechen der kantonalen Vorschrift.

Die BPK beschliesst nach intensiver Diskussion, dass grundsätzlich ein Deckungsgrad erneuerbarer Energie von 40% vorgeschrieben werden soll. Für den Fall, dass dies technisch nicht möglich ist, soll eine Ausnahmeregelung zur Anwendung kommen. Die Verwaltung wird beauftragt auf die 2. Lesung eine entsprechende Formulierung auszuarbeiten

- Damit erklären sich die Anwesenden einstimmig einverstanden.

**Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Neuformulierung Abs. 2: Der Stadtrat kann verlangen, dass sämtliche Autoabstellplätze ...**

Es müssen gemäss geltender Formulierung mindestens  $\frac{3}{4}$  der Autoparkplätze unterirdisch angeordnet sein. Es können aber auch sämtliche Parkplätze unterirdisch vorgesehen werden. Meist werden oberirdisch die Besucherparkplätze geplant. Es ist oft problematisch, die Besucherparkplätze offen in einer Tiefgarage anzuordnen.

- Einwendung der Alternative der Stadt Zug wird mit 8:2 Stimmen abgelehnt.

### **§ 32: Abweichungen von der Regelbauweise bei Arealbebauungen**

**Raffael J. Weidmann Nr. 22: Abs. 1: ... von mindestens 2'000m<sup>2</sup> am Hang / Präzisierung von lit. B**

Der Stadtrat möchte an den Flächen von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> in der Ebene und mindestens 4'000 m<sup>2</sup> am Hang festhalten.

- Die Einwendung Raffael J. Weidmann Nr. 22 zu Abs. 1 lit. b) wird einstimmig abgelehnt.

**FDP der Stadt Zug Nr. 23: Abs. 1: Es soll weiterhin eine einheitliche Landfläche von 2'000m<sup>2</sup> erforderlich sein. Eine Differenzierung zwischen Hang und Ebene soll ausschliesslich über die Reduktion der Gebäudehöhe respektive der Geschoszahl erfolgen.**

Der Stadtrat möchte an den Flächen von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> in der Ebene und mindestens 4'000 m<sup>2</sup> am Hang festhalten.

- In einer Mehrfachabstimmung werden Flächen von 2'000m<sup>2</sup> für Arealbebauungen von der BPK als zu klein erachtet.
- In der Gegenüberstellung erhalten die Anträge 3'000 m<sup>2</sup> bzw. 4'000 m<sup>2</sup> beide je 5 Jastimmen.

### **Nachbarschaft St. Michael Zug Nr. 26**

**Abs 1: Die erforderliche Fläche sei einheitlich auf 4'000m<sup>2</sup> festzulegen.**

Der Stadtrat möchte an den Flächen von mindestens 3'000 m<sup>2</sup> in der Ebene und mindestens 4'000 m<sup>2</sup> am Hang festhalten.

**Lit b) der max. Bonus sei auf 15% festzusetzen.**

Der Ausnützungsbonus hat sich mit 20 % generell etabliert.

- Die Einwendung Nachbarschaft St. Michael Zug Nr. 26 wird einstimmig abgelehnt.

**Annick Lalive d'Epinauy Nr. 30: Zusätzliche Vollgeschosse bei Arealbebauungen müssen durch eine Erhöhung des Grenzabstandes kompensiert werden.**

In Abs. 2 ist bereits enthalten, dass bei einem zusätzlichen Vollgeschoss der Grenzabstand um 1,5 m erhöht wird.

- Die Einwendung Annick Lalive d'Epinauy Nr. 30 wird einstimmig abgelehnt.

### **§ 34: Konkurrenzverfahren**

**Verwaltungsrat der Korporation Zug Nr. 45: Die Anzahl der erforderlichen Projektentwürfe ist von 5 auf 3 zu reduzieren. Bei der Ausarbeitung des Programms ist die Stadt nicht einzubeziehen. Die Kostenbeteiligung der Stadt ist von 1/3 auf 2/3 zu erhöhen.**

Bei Studienverfahren ist die Zahl von 5 Teilnehmenden ein Muss, um ein gutes Resultat erreichen zu können. Bei nur 3 Teilnehmenden besteht die Gefahr, dass 2 sehr ähnlich sind. Wenn der Stadtrat 1/3 der Kosten übernimmt, soll er auch die Möglichkeit haben, bei der Diskussion des Programms mitzubestimmen.

- Die Einwendung Verwaltungsrat Korporation Zug Nr.45 wird einstimmig abgelehnt.

### **§ 36: Grundmasse der Wohn-, Misch- und Arbeitszonen**

**Verwaltungsrat der Korporation Zug Nr. 45: Festlegen eines Mindestarbeitsanteils in den Zonen W/A**

Die in der 1. Lesung beschlossene Definition sowohl bezüglich Wohnen wie auch Arbeiten ist richtig. Eine Festlegung, wie dies in den Einwendungen verlangt wird, wäre zu starr.

**Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Mindestwohnanteile in den Zonen WAA und WAB**

Bei den WWA A und B handelt es sich um die heutigen Gewerbezone, die nach Vorgabe der Baudirektion anders benannt werden müssen. Hier war bisher Wohnen in bescheidenem Ausmass erlaubt. Das soll auch weiterhin möglich sein, aber nicht vorgeschrieben werden.

**Der Quartierverein ZUGWEST (Nr. 42), WWF Zug (Nr. 43): Es sei ein Mehrhöhenzuschlag bei der Abgrenzung von W1 an die W3 oder von der W2 an die W4 einzuführen**

Die BPK erachtet die bestehenden Bestimmungen als ausreichend.

- Der Antrag des Stadtrates, die Einwendungen Verwaltungsrat Korporation Zug Nr. 45, Alternative der Stadt Zug Nr. 47, Quartierverein ZUGWEST Nr. 42 und WWF Zug Nr. 43 abzulehnen, wird einstimmig gutgeheissen.

### **§ 37: Zulässige Verkaufsflächen und Freizeiteinrichtungen**

**Raffael J. Weidmann Nr. 22: Erhöhen der maximalen Verkaufsfläche von 500m<sup>2</sup> auf 1'000m<sup>2</sup> pro Objekt.**

Die verlangte Verkaufsfläche von 1'000 m<sup>2</sup> pro Objekt ist zu hoch. Dies würde dazu führen, dass Grossverteiler nicht wie gewünscht in Quartierzentren oder im Stadtzentrum bleiben.

- Der Antrag von Raffael J. Weidmann wird einstimmig abgelehnt.

### **§ 39: Erdgeschossnutzung Kernzonen B und C**

**Christoph Schweiger für Christoph Hürlimann Nr. 17: In der Zone KV sind unabhängig von Bau- und Massvorschriften Ersatz- und Wiederaufbauten und deren bisherige Nutzung zuzulassen.**

Die Einwendung Christoph Schweiger für Christoph Hürlimann Nr. 17 hängt mit der Umzonung von der Altstadtzone in die Kernzone KC in der Vorstadt zusammen. Das ist nicht über die Bestandesgarantie regelbar, da der Bebauungsplan sich auf damals geltendes Recht bezieht. Wenn innerhalb eines Bebauungsplanes eine Änderung gewünscht wird, muss hierfür der Bebauungsplan angepasst werden.

- Der Vorschlag des Stadtrates, die Einwendung Nr. 17 abzulehnen, wird einstimmig gutgeheissen.

### **§ 40: Erdgeschossnutzung Baarerstrasse**

**FDP der Stadt Zug Nr. 23: Ersatzlose Streichung des Paragraphen.**

Mit der dadurch nötigen Bauweise erhöhen sich die Baukosten. Andererseits erhält man die Flexibilität, je nach Bedarf zu entscheiden.

Es stört, dass für eine einzelne Strasse ein separater Paragraph geschaffen wird.

Die Baarerstrasse ist das städtischste Element von Zug und verfügt über entsprechende Qualität. Diese einmalige Achse darf auch speziell behandelt werden. Gewerbliche Nutzung an sich ist von der Bauweise her multifunktional. Dieses Element ist bei einer Bauweise für Wohnungen mit einer Raumhöhe von 2,4 m und tragenden Wänden schlicht nicht vorhanden.

- Der Antrag des Stadtrates, die Einwendung der FDP der Stadt Zug Nr. 23 abzulehnen, wird einstimmig gutgeheissen.

#### **§ 41: Bauzone mit speziellen Vorschriften Zugerberg**

**Baudirektion: Die Baudirektion empfiehlt den Tatbestand für Bebauungspläne einheitlich zu gestalten.**

Anliegen auf dem Zugerberg sind nicht gleich wie anderswo.

- Der Antrag des Stadtrates, die Empfehlung der Baudirektion nicht zu übernehmen, wird einstimmig gutgeheissen.

#### **§ 43: Bauzone mit speziellen Vorschriften Landis + Gyr**

**Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Es sei ein Wohnanteil von min. 20 % festzulegen.**

In diesen Randgebieten entlang der Verkehrsachsen oder Bahnlinien ist es falsch, einen Mindestwohnanteil vorzugeben. Zudem sollen in diesen Gebieten grosse Gewerbe- und Bürobauten ohne jeglichen Wohnanteil erstellt werden können.

- Der Antrag des Stadtrates, die Einwendung der Alternative der Stadt Zug Nr. 47 abzulehnen, wird einstimmig gutgeheissen.

#### **§ 47: Bauzone mit speziellen Vorschriften Rötelberg**

**Dr. iur. Bruno F. Bitzi Nr. 37: Ersatzlose Streichung des Paragraphen. Eventualiter: Abs. 2 erster Satz sei zu streichen**

Die Einwendung Dr. iur. Bruno F. Bitzi Nr. 37 ist identisch mit dem Vorschlag des Stadtrates. Damit soll ein Teil der Zone ÖIB zugewiesen werden und der Rest in der heutigen Zonierung belassen bleiben. Dadurch ist die Zone mit speziellen Vorschriften Rötelberg hinfällig.

- Der Antrag des Stadtrates, die Einwendung des Grundeigentümers Dr. iur. Bruno F. Bitzi Nr. 37 zu übernehmen, wird einstimmig gutgeheissen.

#### **§ 49: Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum**

**RA Hans Hagmann Nr. 20: Abs. 1 Neu sollen auch Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe als Nutzer aufgenommen werden.**

Die Menzinger Schwestern möchten allenfalls auch gewerbliche oder Dienstleistungsnutzungen in den Altbau integrieren können.

Änderungen sollen im Zusammenhang mit dem nächstens zur Sprache stehenden Bebauungsplan im Detail festgeschrieben werden.

- Die BPK beschliesst einstimmig § 49 unverändert zu belassen.

#### **§ 54: Übrige Zone mit speziellen Vorschriften UeFa**

**Baudirektion: Die Baudirektion möchte redaktionelle Anpassungen.**

Die Gartenanlagen sollen im Rahmen eines Gesamtkonzeptes bewilligt werden. Dies entspricht Abs. 2. Dem Gesamtkonzept hat die Baudirektion zuzustimmen und ist gängige Praxis.

- Der Antrag des Stadtrates, die Empfehlung der Baudirektion abzulehnen, wird einstimmig gutgeheissen.

## **§ 57: Ortsbildschutzzonen**

**Christoph Schweiger für Christoph Hürlimann Nr. 17: In der Zone KV sind unabhängig von Bau- und Massvorschriften Ersatz- und Wiederaufbauten und deren bisherige Nutzung zuzulassen.**

Die Einwendung Christoph Schweiger für Christoph Hürlimann Nr. 17 hängt mit der Umzonung von der Altstadtzone in die Kernzone KC in der Vorstadt zusammen. Das ist nicht über die Bestandesgarantie regelbar, da der Bebauungsplan sich auf damals geltendes Recht bezieht. Wenn innerhalb eines Bebauungsplanes eine Änderung gewünscht wird, muss hierfür der Bebauungsplan angepasst werden.

**Bauforum Zug Nr. 21: Das Bauforum wünscht, dass die ursprünglichen differenzierten Ortsbildschutzzonen mit den weiteren 5 Zonen wieder aufzunehmen sind.**

**Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Die Alternative der Stadt Zug regt mit der Einwendung Nr. 47 an, die § 59 - 65 als Anhang vorzusehen.**

Anhänge sind nicht bauherrenfreundlich. Grundsätzlich wird erwartet, dass alles, was geregelt werden muss, auch in der Bauordnung enthalten ist.

- Der Antrag des Stadtrates, die Einwendung Christoph Schweiger für Christoph Hürlimann Nr. 17, die Einwendung Bauforum Zug Nr. 21 und die Einwendung der Alternative der Stadt Zug Nr. 47 abzulehnen, wird einstimmig gutgeheissen.

## **§ 58: Naturschutzzonen**

**Pro Natura Zug Nr. 41: Neuer Absatz 3 mit Beschrieb der Pufferzonen.**

Der Stadtrat erachtet einen neuen Abs.3 gemäss Einwendung der Pro Natura Zug nicht als notwendig, da dies anderweitig bereits geregelt ist.

**Baudirektion: Streichung des Absatzes 2 (ist Wiederholung)**

Abs. 2 beinhaltet eine hilfreiche Information, die belassen werden soll. Schutzverordnungen sind Verträge, welche die Baudirektion mit den Grundeigentümern abschliesst, worin die Abgaben usw. festgelegt werden.

- Der Antrag des Stadtrates, die Einwendung Pro Natura Zug Nr. 41 und die Stellungnahme der Baudirektion abzulehnen, wird einstimmig gutgeheissen.

## **§ 62: Stadtbildkommission**

**Zuger Heimatschutz Nr. 46: Die Mitglieder der Kommission sollen von Fachverbänden vorgeschlagen werden.**

**Bauforum Zug Nr. 21: Da es sich bei der Stadtbildkommission um eine Kommission des Stadtrates handelt, bestimmt der Stadtrat auch selber über deren Zusammensetzung. Der Stadtrat lässt sich jedoch durch die Verbände bei der Besetzung beraten.**

- Einstimmig wird beschlossen, § 62 unverändert zu belassen.

### **§ 63: Bewilligungspflicht**

**Raffael J. Weidmann Nr. 22: Abs. 1 Lit. G) es wird wieder die explizite Erwähnung der Sendemasten verlangt.**

- Die BPK beschliesst stillschweigend, diesen Paragraphen so zu belassen und die Einwendung von Raffael J. Weidmann Nr. 22 abzulehnen.

### **§ 64: Bewilligungsverfahren**

**Raffael J. Weidmann Nr. 22: Möchte den Maßstab der Pläne bestimmt haben.**

Maßstäbe von Plänen und Modellen sind projektabhängig.

**Verwaltungsrat Korporation Zug Nr. 45: Absatz 1 Lit d) und Absatz 2 sind zu streichen.**

- Der Antrag des Stadtrates, die Einwendung Raffael J. Weidmann Nr. 22 und die Einwendung Verwaltungsrat Korporation Zug Nr. 45 abzulehnen, wird einstimmig gutgeheissen.

### **§ 65: Abbruchbewilligung**

**Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Es sei der Text der bestehenden Fassung wieder aufzunehmen.**

Es soll aber präzisiert werden, dass nur in der geschlossenen Bauweise eine Baubewilligung vorliegen muss. Dem Gegenvorschlag des Stadtrates kann zugestimmt werden.

- Der Gegenvorschlag des Stadtrates wird mit 9:1 Stimmen gutgeheissen.

### **§ 66: Gebühren**

**Stadtrat: Neue Formulierung; Für die Behandlung von Baugesuchen ist eine dem Aufwand und der Bausumme entsprechende Gebühr zu entrichten.**

Eine Mustergebührenordnung ist unter allen Zuger Gemeinden erarbeitet worden. Sie berücksichtigt einerseits den Aufwand, andererseits aber auch die Bausumme. Wird nur der Aufwand berücksichtigt, könnte es sein, dass schlussendlich die Gebühr für ein Gartenhäuschen höher ausfällt als die Gebühr für ein Mehrfamilienhaus. Bei dieser Lösung müssten beispielsweise auch zahlreiche Einsprachen nach Aufwand dem Bauherrn verrechnet werden. Nach der Behandlung im GGR sind Baugesuche nach drei Arten während vier Monaten probeweise berechnet worden. Dabei zeigte sich, dass die Gebühren in der Stadt Zug im Vergleich zu anderen Gemeinden und Kantonen sehr niedrig sind. Mit dem Vorschlag des Stadtrates ergibt sich eine leichte Erhöhung der Gebühren, die durchaus gerechtfertigt ist. Es ist aber dabei nicht zu befürchten, dass beispielsweise ein Einfamilienhaus überrissen teuer wird. Berechnungen haben gezeigt, dass bei der Verrechnung nach Aufwand oder Bausumme die Einnahmen auf einen Fünftel der heutigen Baubewilligungsgebühren sinken. Das wäre nicht sinnvoll, sollten doch die Gebühren grundsätzlich einigermassen kostendeckend erfolgen.

- Die BPK stimmt dem Antrag des Stadtrates einstimmig zu.

## **§ 70: Übergangsrecht**

### **Verwaltungsrat der Korporation Zug Nr. 45: Änderung des Datums vom 1.1.2005 auf den 1.1.2003**

Von der Einwendung der Korporation Zug Nr. 45 zu Abs. 3 ist einzig die Arealbebauung Herti 6 betroffen. Der Stadtrat ist damit einverstanden.

- Der Antrag des Stadtrates, die Einwendung der Korporation Zug Nr.45 zu übernehmen, wird einstimmig gutgeheissen.

### **Christoph Schweiger für Christoph Hürlimann Nr. 17**

#### **Der Stadtrat hat dazu eine Ergänzung formuliert.**

Zum neuen Abs. 4 des Stadtrates ist folgendes festzuhalten:

Bei einem Bebauungsplan aus dem Jahre 1987 gilt auch die Bestimmung der W3 der gültigen Bauordnung aus dem Jahre 1987.

- Einstimmig wird der Gegenvorschlag des Stadtrates zu Abs. 4 gutgeheissen.

## **Anhang 1: Skizzen zur Bauordnung**

### **Nachbarschaft St. Michael Zug Nr. 26: Die Skizzen sind zu ergänzen mit Hecken und Mauern zu Nachbargrundstücken sowie Erläuterungen zu Dachaufbauten etc.**

Details zu Mauern und Hecken regelt das ZGB. Dachaufbauten, Dacheinschnitte, etc. sind so vielfältig, dass sie nicht umfassend illustriert werden können.

### **Raffael J. Weidmann Nr. 22: Die Attikaskizze ist wegzulassen.**

- Der Antrag des Stadtrates, die Einwendung Nachbarschaft St. Michael Zug Nr. 26 und Raffael J. Weidmann Nr. 22 abzulehnen, wird einstimmig gutgeheissen.  
Gleichzeitig wird auch der neue Vorschlag des Stadtrates einstimmig beschlossen.

## **Anhang 2: § 27, Öffentlicher Aussichtsschutz**

### **Alternative der Stadt Zug Nr. 47: Erweiterung des Winkels vom Standort Guggi und Standort Rötelberg**

Die Anliegen der Alternativen sind eingeflossen.

#### **Bauforum Zug Nr. 77: Es fehlt der Sichtbezug vom Postplatz zum Guggihügel.**

Aussichten sollen nur von oben nach unten geschützt werden.

- Der Antrag des Stadtrates, den beiden Einwendungen der Alternative der Stadt Zug Nr. 47 zuzustimmen und die Einwendung Bauforum Zug Nr. 77 abzulehnen, wird einstimmig gutgeheissen.

## **Anhang 4: Zweckbestimmung der Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen**

**Die Aufstellung der Zonen ÖIF und ÖIB sind als Anhang in der Bauordnung aufzulisten.**

Sie erhalten dadurch eine andere Verbindlichkeit.

- Der Antrag des Stadtrates, sowohl die Zone ÖIB wie auch ÖIF in den Anhang 4 aufzunehmen und so in die Bauordnung zu integrieren, wird einstimmig gutgeheissen.

## **9. Kenntnisnahme der Einwendungen zu den Richtplänen**

Der GGR hat die Richtpläne diskutiert und seine Vorschläge dem Stadtrat unterbreitet.

Formell hat sich der GGR in der 2. Lesung nur noch mit der Bauordnung und dem Zonenplan zu befassen.

Die BPK lässt sich von Stadtplaner Harald Klein die Einwendungen zu den Richtplänen und die zugehörigen Stellungnahmen des Stadtrates erläutern.

Keine der Einwendungen oder Reaktionen des Stadtrates führt dabei zu grösseren Diskussionen.

Die BPK nimmt die Einwendungen zu den Richtplänen und deren Beantwortung zur Kenntnis.

## **10. Antrag**

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- den Anträgen des Stadtrates in der von der BPK angepassten Fassung zuzustimmen, und
- Den Zonenplan, Plan 7260, und die Bauordnung zum Beschluss zu erheben, und
- die parlamentarischen Vorstösse abzuschreiben und
- diesen Beschluss in Anwendung von § 8 der Gemeindeordnung der Urnenabstimmung zu unterstellen.

Zug, 16. Februar 2009

Für die Bau- und Planungskommission  
Martin Spillmann, Kommissionspräsident